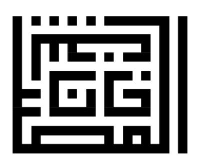
خان المصريّين في طرابلس لبنان



مشروع التجديد وإعادة التأهيل

برنامج إعادة الاستخدام: تحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة

مشروع تحضيري

دراسة الجدوى





فرانك بيت كيلر، خبير في تجديد المباني المصنّفة وعالم في الانثروبولوجيا (ماجستير)

شركة إثنو-إكسبو ش.م.م، رقم التعريف: 105.297.983، تمّ تأسيسها سنة 1999، ethno-expo.ch، khan-el-masriyyin.com

شوفوسيرستراس 122 CH-8057، زويريخ، سويسرا، +41.44.450.84.84، info@ethno-expo.ch

المحتويات

- الملكيّة الحاليّة (2019)، دور الأوقاف (المؤسّسات الإسلاميّة)

5. **تكلفة التجديد (2.6 مليون دولار أميركي)**

- ترميم الهيكل القديم (سقف، واجهات، أرضيّات، أروقة)
- انطلاق أعمال التجديد (1–4)، بالإضافة إلى التحويل إلى دار ضيافة (الطابق العلوي)
- المنشآت الحديثة في كلّ غرفة (المياه والصرف الصحّي والكهرباء ووسائط الإعلام)
- مشروع الطاقة الشمسيّة المتعلّقة بالحياد المناخي
- تقدير التكلفة، تقدير التكلفة بحلول عام 2020–2023

6. **شرط ضروري ألا وهو أن يكون دار الضيافة في الطابق العلوي**

- بيان المهمّة: المبادرة الخاصّة مهمّة (دار الضيافة في الطابق العلوي أمر حاسم)
- دار الضيافة في الطابق العلوي
- احتمالات إضافيّة للخان في المستقبل (بما في ذلك استخدام المحكمة في فترات المساء) وفرض إنشاء متاجر جديدة في الطابق الأرضي (مقهى ومطعم ومتجر مثلّجات الجيلاتو)
- المشاكل والتقييم الشامل

7. **تحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة (0.58 مليون دولار أميركي)**

- حجم دار الضيافة (14 ضيفاً)، خطّة "فندق بوتيك"
- الضيوف المحتملون: الإقامة لليلة واحدة في طرابلس مقابل الرحلات اليوميّة من بيروت
- الضيوف المحتملون: العملاء، الفائدة ودراسة السوق للعملاء المستهدفين
- تكلفة التحويل إلى دار ضيافة
- بيان الربح والخسارة (سنويًّا): الاستهلاك في غضون 20 عاماً؛ 3.76% هي نسبة العائدات سنويًّا على استثمار منخفض المخاطر

8. **المهام المنجزة وخطّة العمل**

- المهام المنجزة (حتى نهاية عام 2019)
- خطّة العمل والإجراءات الإضافيّة (2020–2023)

1. ملخّص تنفيذي

المشروع

كلمة "خان" هي مرادف لـ "كارافانسراي" في اللغة العربيّة. أمّا "خان المصريين" المتواجد في قلب مدينة طرابلس القديمة، فهو معلمٌ مدرجٌ للجمهوريّة اللبنانيّة (التراث الوطنيّ) ويعود تاريخه إلى بداية القرن الرابع عشر. كان المبنى في الأصل بمثابة فندق ومستودع للتجّار الذين ينقلون البضاعة بواسطة قوافل الجمال، حاملين معهم الحرير والتوابل من آسيا عبر سوريا إلى شواطئ البحر الأبيض المتوسّط. وفي هذه المنطقة، يتمّ تبادل هذه الأغراض الثمينة (والماشية السوريّة) مقابل السلع المصريّة (القطن) والسلع من إنتاج البندقيّة (الزجاج، إلخ).

يعتبر الخان ملكيّة من بين ممتلكات روكسيلان الشهيرة (المفضّلة لدى سليمان العظيم) خلال الحكم العثماني في القرن الخامس عشر، وقد مرّت عبر أيدي المؤسّسات الإسلاميّة في طرابلس (الوقف) حيث أصبحت ملكيّة منتشرة على نطاق واسع اليوم (500–600 مالك خاصّ).

المساحة والحجم التقريبيّين: قطعة الأرض: ~810 م^2 ، منطقة المتاجر المغلقة في الطابق الأرضي: ~433 م^2 ، ساحة الفناء: ~140 م^2 ، مساحة الغرف المغلقة في الطابق العلوي: ~273 م^2 ، مساحة البناء الإجماليّة بالمتر المكعّب: ~5800 م^3.

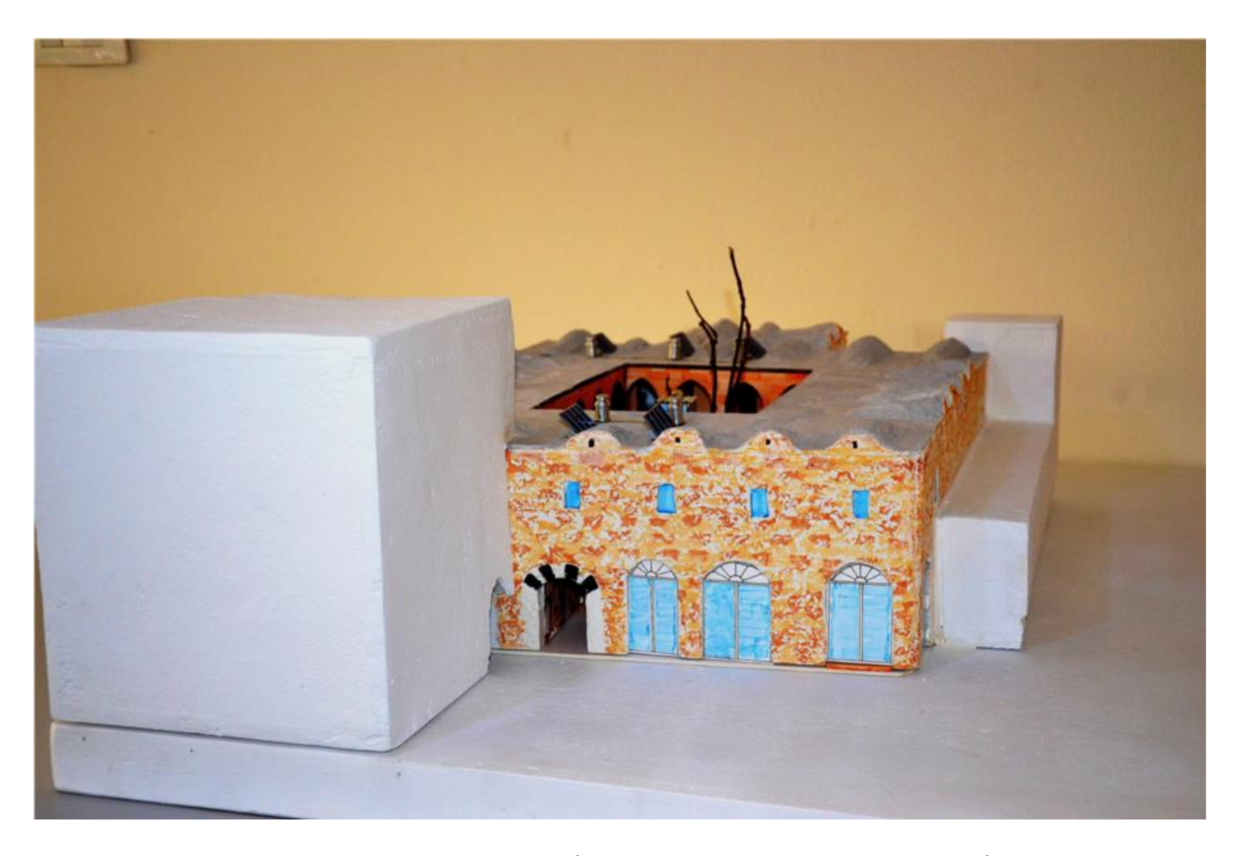
لا يعيش أحد في خان، فهو مغلق أثناء الليل. يتألّف الطابق الأرضي من 24 متجر، ومن بينها العديد من المتاجر المخصّصة لبيع المنسوجات، والملابس الداخليّة، والأحذية، والأدوات الكهربائيّة، والكهرباء والصابون. بعضها مليء بالحطام. أمّا البعض الآخر، فيعدّ بمثابة مخزن لأصحاب محلّات النسيج في جهة أخرى من السوق. لن تمَسّ حقوق أصحاب الغرف الحاليّين. فداخليّة هذه الأخيرة ستبقى على حالها. ولن تتغيّر العقود بين أصحاب الملك والمستأجرين. ويشتمل مشروع التجديد الهياكل المملوكيّة الأصليّة جميعها، غير أنّه لا يشمل المرفقات العثمانيّة اللّاحقة.



نموذج يُظهر الهيكل الأصليّ (مطليّ) مع البوابة الرئيسية والملحقات (باللون الأبيض) ، من جهة الشرق (نموذج 1:70 من قبل شركة إنْثو–إكسبو ش.م.م.، اعتدال بدوي نجّار وفرانك بيت كيلر، تشرين الأول/أكتوبر 2019)

في الطابق العلوي، تُستخدم 6 غرف من أصل 24 بشكل قانونيّ لصناعة الصابون وتخزينه وبيعه عن طريق منتِج معروف. بالإضافة إلى ذلك، يشغل هذا الأخير حوالى 25 ٪ من مساحة هذا الطابق بطريقة غير مشروعة، بما في ذلك العديد من الأروقة. أمّا الغرف الأخرى جميعها، فهي إمّا غير مستعملة أو فارغة أو مملوءة بالحطام والفضلات. ويستعيد مشروع التجديد وإعادة الاستخدام (التحويل إلى دار ضيافة للجزء الرئيسي من الطابق العلوي) حيويّته ويستمرّ في إحياء تقليد استضافة المسافرين في هذه المباني، هذا التقليد الذي بقي حيًّا منذ قرون، ولكن تمّ إهماله منذ عدّة أجيال.

سوف تكلّف عمليّة التجديد الصحيحة تاريخياً حوالى 2.6 مليون دولار أمريكي وتشمل إمدادات طاقة شمسيّة، ذاتيّة الاكتفاء (مشروع تاريخي لشمال لبنان). وسيتمّ تدريب عمّال البناء السوريّين (المقيمين كلاجئين في طرابلس الآن) في الموقع على أعمال إعادة الإعمار المستقبليّة في بلدهم. ومن المحتمل أن تتحمّل المنظّمات غير الحكوميّة اللبنانيّة والدوليّة هذه التكاليف. سيتمّ نشر المحاسبة على الموقع الإلكتروني؛ والإعلان عن المستفيدين من المبالغ الكبرى (أيّ لمَن تمّ دفع المبلغ، والغاية من ذلك، وتاريخ الدفع).



نموذج يوضح الهيكل الأصلي (الجزء الملوّن) ، وملحقاته (باللون الأبيض)، من جهة الغرب (نموذج 1:70 من شركة إثنو–إكسبو ش.م.م.، اعتدال بدوي نجّار وفرانك بيت كيلر، أكتوبر 2019)

ثمّة حاجة إلى استثمارات خاصّة بقيمة 0.6 مليون دولار أمريكي من أجل إنشاء دار الضيافة في الطابق العلوي (فوائد بنسبة 5٪ سنويًا). وسيتحمّل مدير الفندق مسؤوليّة حُسن سير العمل والنظافة والأمن في طوابق الخان المشتركة جميعها، بما في ذلك الفناء والمصعد والممرّات والأروقة. وسيتعاون الفندق مع مقهى و/أو مطعم جديد (في الطابق الأرضي) بشكلٍ مفيد ممّا سيسمح للزبائن بالجلوس في الفناء.

سيتمّ تحويل مشروع التجديد وإعادة الاستخدام للخان إلى موضع اهتمام للسيّاح، سواء بالنسبة المسافرين الأوروبيّين أو اللبنانيّين المغتربين في خلال زيارتهم السنويّة إلى الوطن. وعوضاً عن إجبار الزائرين القادمين من بيروت على مغادرة المدينة عند حلول الليل، سوف يُسمح لهم بالبقاء بسرور في قلب مدينة المماليك الخلّابة.

وبهذه الطريقة، سوف تساهم عمليّة الترميم في تطوير المدينة القديمة، وستساعد على مضاعفة جاذبيّتها لبعض سكّان طرابلس البالغ عددهم 700 ألف نسمة، فضلاً عن 150 ألفًا نسمة من سكّان المينا المجاورة. وقد أظهرت الدراسات أنّ العديد من سكّان الأحياء، مثل حيّ العزمي، وحيّ أبو سمرة وحيّ الخليت، يتجنّبون

التجوّل في الأسواق لأنّهم يشعرون بعدم الترحيب بهم هناك. تتناسب عمليّة التجديد مع الجهود المشتركة لتعزيز أهميّة شمال لبنان وتسليط الضوء على صورته، كما تتناسب بشكلٍ جيّد مع مشروع البلديّة لجعل منطقة التلّ أكثر جاذبيّة.

الشركاء

حظي مشروع إعادة الاستخدام والتجديد على حدّ سواء، بقبولٍ كبيرٍ من أصحاب المصلحة المحليّين والوطنيّين، ومن بينهم: **رئيس المديريّة الوطنيّة للآثار** في بيروت، وكلّ من **رئيس بلديّة طرابلس السابق والحالي**، ورئيس **غرفة التجارة** والصناعة والزراعة في طرابلس وشمال لبنان، ووقّع كلّ من هذه الأطراف على رسالة إعلان نوايا، مسلّطين الضوء على أهميّة المشروع والتأكيد على موافقتهم.

قدّم **المدير التنفيذي للمؤسسات الإسلاميّة (الأوقاف)** في طرابلس المساعدة بشكلٍ مفيد، بالإضافة إلى المجلس الوطني اللبناني (**مجلس التنمية والإعمار CDR**) الذي كلّفه البرلمان بتنفيذ مهامّ مماثلة في جميع أنحاء البلاد. ويدعم الطرفان المشروع عبر تقديم الاقتراحات والنصائح ومن خلال توفير الوثائق المتاحة. وأمّنت "**الجامعة اللبنانيّة، القسم الثالث، فرع طرابلس**" فرصة الوصول إلى الدراسات الأكاديميّة وخطط ثنائيّة الأبعاد (2D) لاستعادة الخان في نهاية المطاف (1999). وقد فتحت **دائرة المحفوظات التابعة للمحكمة العثمانيّة في طرابلس** أبوابها أمام باحثينا وقدّمت **السفارة السويسريّة** الدعم اللوجستي.

فريق المشروع (2019 .1.10)

– **فرانك بيت كيلر**، زيوريخ وطرابلس، رئيس المشروع

أخذ المدير العام لشركة إثنو–إكسبو ش.م.م. في زيوريخ، سويسرا، زمام المبادرة لهذا المشروع. فهو منشئ معارض معروفة عالميًا (أكثر من 50 معرضًا أنثربولوجيًا في سويسرا وألمانيا والنمسا والهند)، ومؤلّف كتب وناشر. بادر في تأسيس مشاريع في مجال ترميم المباني المدرجة (في سويسرا وفرنسا) لأكثر من 20 عامًا. وباشر في عمله من خلالها وأنهاها بنجاح. يعرف كيف يجمع بين التراث الثقافيّ والمعايير والاحتياجات الحديثة. على سبيل المثال، الوثائق المصوّرة قبل وبعد التجديد: www.renoviert.ch

– **يوسف دابليز**، طرابلس، مدير العلاقات الإنسانيّة

- **باسم زودة،** طرابلس، مهندس معماري، شارك في دورات الدراسات العليا في الترميم في الجامعة اللبنانيّة في طرابلس، وهو المشرف المستقبلي على موقع
- **اعتدال بدوي نجّار**، طرابلس، صانعة نماذج وتعمل في مجال الخدمات اللوجستيّة، وفي الإدارة
- **دوللي عربجي،** بيروت، مترجمة
- **دوللي فرح،** طرابلس، محامية

2. مشروع الترميم

فلسفة التجديد: الادّخار قدر المستطاع

سيتم تنظيف و/أو إعادة استخدام كلّ ما يمكن حفظه، وإصلاح، إذا أمكن، المواد الأساسيّة جميعها، واستبدال الأجزاء التالفة التي لا مجال لإصلاحها بأجزاء جديدة مماثلة (على سبيل المثال من مقالع الحجارة نفسها أيّ المصدر نفسه)، وذلك باستخدام التقنيّات المبتكرة. بالإضافة إلى ذلك، سيتمّ إصلاح الطوابق المفتوحة لعامّة الناس، جميعها. أمّا داخليّة المتاجر، فستبقى على حالها – لأصحاب الملك الفرديّين حرّيّة الاختيار ما إذا كانوا يريدون الاهتمام بغرفهم على نفقتهم الخاصّة أم لا، ومن المحتمل تغيير استخدامها في نهاية المطاف. وسيتمّ تقديم التوجيه والمشورة مجانًا. وستُستخدم مواد غير سامّة بدقّة واختيار المواد العضويّة إذا توفّرت. وتعتبر الشراكة بين القطاعين العام والخاصذ مهمّة جدّاً في هذا الصدد، والتواصل أمر بالغ الأهميّة.

مستوى المبنى المقرّر تجديده (الهيكل الأساسي)

يتألّف مجمّع مبنى الخان من أجزاء مختلفة، غير أنّ الخان القديم الذي بُني في أوائل القرن الرابع عشر مع بوابتيه والواجهات الأساسيّة هي التي ستتجدّد بموجب المخطّط الحالي (انظر المخطّط والنموذج).

لا يشمل مشروع التجديد الاسطبلاتِ السابقة والممرات والغرف الثانوية التي يعود بناؤها إلى الفترة نفسها والتي تقع في الجهة الشماليّة، ذات المدخل المنفصل عن الخارج. ولا تشكّل الأكشاك المتواجدة على جانب طريق السوق المحاذي للبوابة الرئيسيّة (من جهة الشرق) جزءًا من هذا المشروع، فضلاً عن المتاجر والمكاتب المرتبطة بشارع الشيخ عبد القائم عويضة (من جهة الجنوب). فتاريخ بنائها غير معروف وقيمتها التراثيّة متدنّية، وتعود للحقبة العثمانيّة ولتلك التي تليها. مع ذلك، ستنضمّ شرفات السطح إلى برنامج إعادة الاستخدام وبالتالي تجديدها.

لا يشمل هذا المشروع الإنشاءات الحديثة التي يملأ الفراغ بين الخان الفعلي ومسجد المماليك العطّار (الذي يخضع حالياً للتجديد).



امتداد سقف الخان (الهيكل المملوكي الأصلي العائد لسنة 1320 تقريباً) (صورة ملتقطة بواسطة طائرة مسيّرة 3.19)



امتداد المشروع بما في ذلك المدرجات العثمانية (صورة ملتقطة بواسطة طائرة مسيّرة 3.19)

مستوى أعمال التجديد

سيتمّ إزالة المنشآت والتركيبات الفنيّة غير الأساسيّة. وتحتاج الأسطح الخارجيّة للمبنى (سقف، الواجهات المقابلة للخارج، بما في ذلك الفناء والأروقة) إلى تجديد شامل؛ كما أنّها تحتاج إلى التنظيف والطلاء من جديد.



Western gateway before renovation

البوابة الغربية قبل التجديد



Window above main gateway before

نافذة فوق البوابة الرئيسية قبل التجديد



North-eastern corner before renovation

الركن الشمالي الشرقي قبل التجديد

Interior Vaults before renovation

خزائن داخليّة قبل التجديد

مدى أهميّة الأبلق في التزيين

سيتم تسليط الضوء على الزخارف الأساسيّة بـ "الأبلق" (تبادل ما بين الأحجار البيضاء والسوداء في الواجهات) بعد إزالة الإضافات غير الأساسيّة.



البوابة الرئيسيّة التي تُرى من خان الخياطين في الجهة المقابلة (تايلورز كاراوانسراي)

ميزات أخرى للتجديد

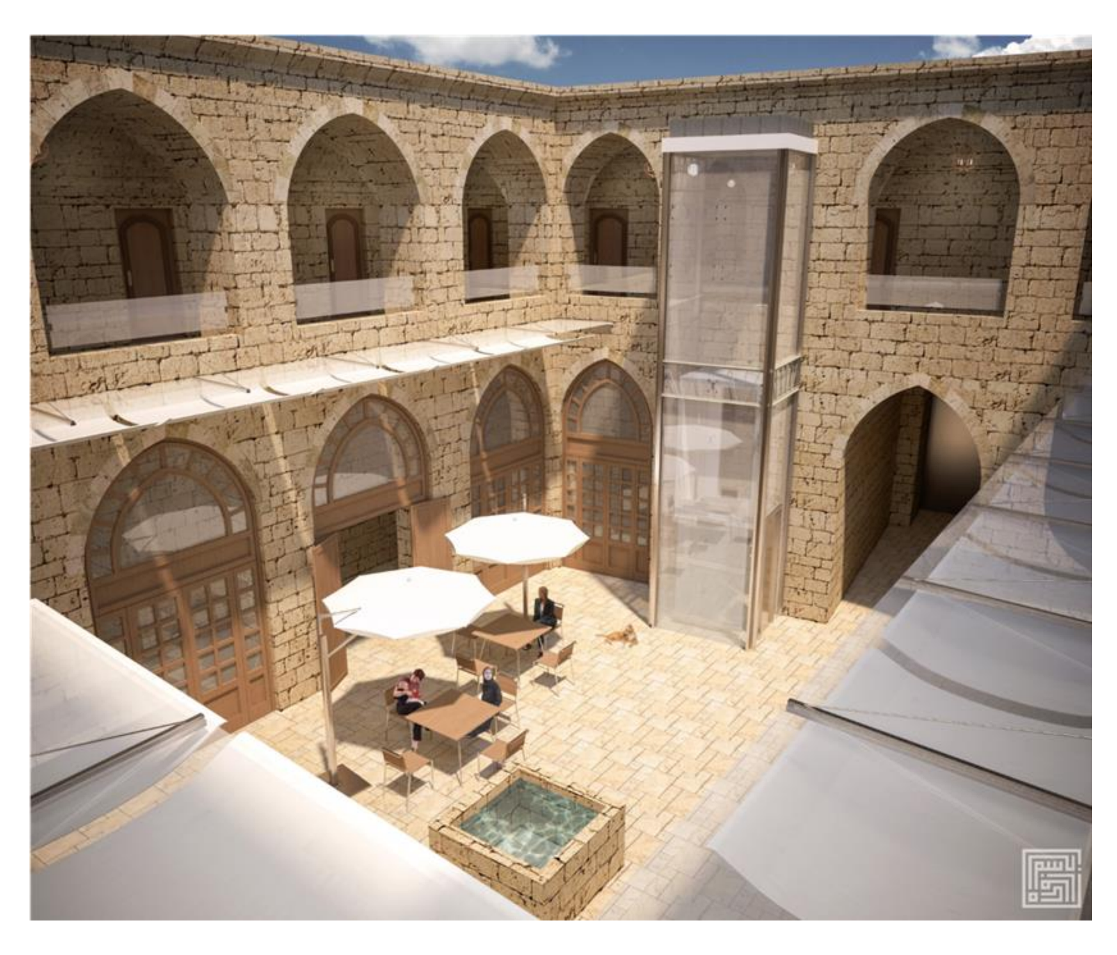
سيتم تثبيت التركيبات المعاصرة الجديدة (من طاقة، ووسائط، ومياه، وصرف صحي، ومكيّفات هوائيّة) داخل الجدران و/أو إخفاءها في الأرض، وإحضار منافذ هذه المنشآت إلى الغرف ذات الملكيّة الخاصّة – لتجنّب تركيبات غير احترافيّة على الجدران في وقت لاحق. ويمكن لأصحاب الملك الخاصّين توصيل أجهزتهم داخل غرفهم كما يحلو لهم.

كما سيتمّ تجديد أبواب المتاجر والشبكات الحديديّة وأبواب الغرف والنوافذ عبر استبدالها – باستثناء الأبواب الخشبيّة الأصليّة في الطابق العلوي، فضلاً عن تجديدها بشكل متقن كونها تعود لحقبة المماليك. سيتوفّر مفهوم الإضاءة العام (في الخارج وفي الفناء) وسيتمّ تنفيذه (عبر الأسلاك المخفيّة، والإضاءة بواسطة

الصمّامات الثنائيّة المطلقة للضوء المعروفة بـ LED)، فضلاً عن توفير أجهزة تثبيت (الخطّافات، والثقوب)، ومنافذ التيّار، وما إلى ذلك للاستخدام المستقبلي المحتمل عندما إحياء الحفلات في الفناء.



الفناء، الزاوية الجنوبيّة الغربيّة قبل التجديد (2018)



الفناء، الزاوية الجنوبيّة الغربيّة بعد التجديد (بما في ذلك المقهى والمصعد، 2022)

تركيب تقنيّة محايدة للمناخ من أجل البناء ذات الطاقة المستقلّة

سيصبح هذا المبنى رائدًا في شمال لبنان من ناحية البيئة والتزويد بالطاقة: سيكون المبنى الرئيسي لتوفير الطاقة في هذه المنطقة من العالم، كما أنّه بمثابة نموذج لإعادة إعمار العديد من المباني في سوريا بمجرّد انتهاء الحرب. وستوفّر ألواح الطاقة الشمسيّة على السطح الكهرباء وكذلك والمياه الدافئة. ويتعيّن التفاوض، حتى الآن، بشأن شروط تبادل فائض الطاقة المنتجة خلال النهار مقابل التزويد بالكهرباء خلال الليل مع شركة طاقة لبنان و/أو مقدّمي الخدمات الخاصّين. وسيتم إعادة تشغيل المياه في النافورة المتواجدة في الفناء.

أثر جانبي (فرصة لتدريب السوريّين الراغبين في العودة)

توفّر استعادة خان المصريّين الفرصة لإدراج مشروع مساعدات دوليّة: سيتمّ اختيار بعنايةٍ مجموعة من اللاجئين السوريّين المقيمين حالياً في مخيّمات لا تبعد عن طرابلس، للمشاركة في برنامج تدريبي في الموقع. والمؤهّلون لهذا البرنامج هم فقط السوريّون الذين يخطّطون للعودة إلى بلدهم في أقرب وقتٍ ممكن، واعدين

بذلك، بهدف المشاركة في أعمال التجديد هناك، بمجرّد البدء في أعمال إعادة بناء البلد. أمّا عدد المشاركين في البرنامج، فمحدود وذلك بموجب القانون اللبناني الذي ينصّ على عدم السماح لأكثر من نسبة مئويّة معيّنة من الأجانب للعمل في هذا المشروع. (أعطى رئيس بلديّة طرابلس السابق موافقته الكاملة على هذا المشروع خطّيًّا، راجع "رسالة إعلان النوايا" على الموقع الالكتروني: www.khan-el-masriyyin.com).

سيتلقّى العمّال المختارون بعض الدروس بشكلٍ عام، أيّ صفوف تعليميّة خاصّة تتمحور حول مواد البناء والتقنيّات المناسبة لتجديد الآثار المصنّفة. وسيمارسون عملهم في الموقع نفسه لتعزيز مهاراتهم المكتسبة حديثًا فضلاً عن اكتساب بعض الخبرة.

3. أهميّة الخان في تاريخ طرابلس القديم

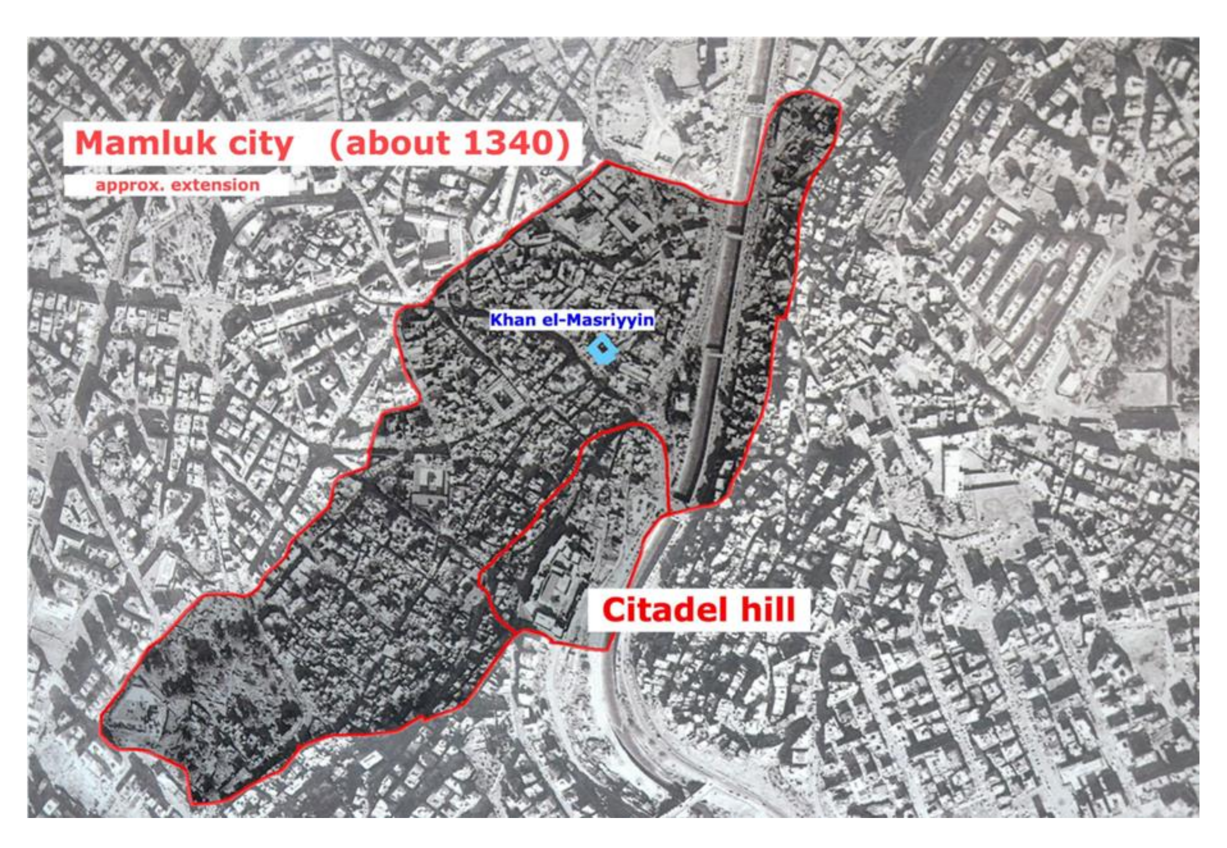
إنّ الخان السابق هو عبارة عن مبنى مؤلّف من طابقين، تمّ بناؤه حول ساحة مربّعة مزيّنة بنافورة، بجانب طريق بيروت–حمص السابق (المعروف اليوم بسوق البركان)، مقابل خان آخر معروف باسم "خان الخيّاطين". ويتبع نمط بناء المحطّات التجاريّة المملوكيّة في منطقة الشام، وعادةً ما تفصلها المسافة التي يمكن أن تغطّيها قافلة جمال في يوم واحد.

في بادئ الأمر، تبيّن أنّ الأروقة في كلّ من الطابق السفلي والعلوي، مماثلة تقريباً للخانات المتواجدة في الشام وغرب آسيا، جميعها. وفي وقت ما من تاريخها، أقدم مالكو الطابق الأرضي على إغلاق الأروقة وخصخصتها من أجل الحصول على مساحة أكبر للتخزين (أو لإقامة متاجر). وتبقى جميع الغرف، بما في ذلك السلالم والممرّات، غرفاً للتخزين؛ أمّا البناء، فمصنوع من الحجر المحفور في مقالع الحجارة القريبة. لم يتواجد الخشب ضمن أغراض البناء.

إعادة اكتشاف طرابلس على يد المماليك في القرن الرابع عشر

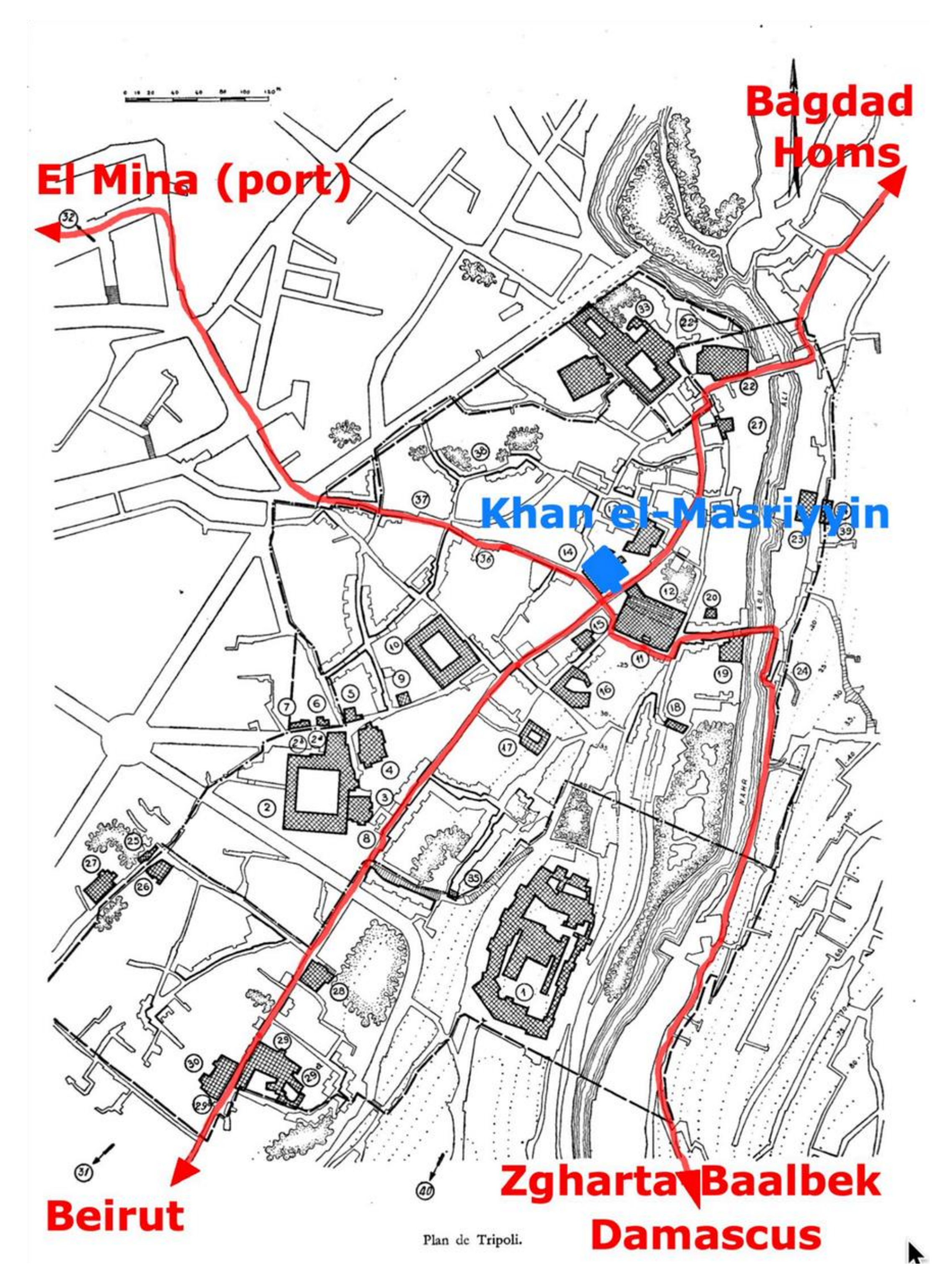
شُيّد الخان بين عامي 1309 و1356 ميلادي، على الأرجح في عام 1320 ؛ ولسوء الحظّ، لم يتمّ العثور على كتابة تذكر أسماء البناة الأصليّين أو حتى مؤسّس المعلم، فضلاً عن عدم تواجد وثائق متاحة عائدة للقرنين الرابع عشر والخامس عشر. غزا المماليك طرابلس القديمة، تلك المستوطنة التي تعود إلى آلاف السنين عبر التاريخ، على شاطئ البحر الأبيض المتوسط، أيّ الميناء الآن، من الصليبيين في عام 1289، وتبيّن لهم أنّها مدينة ساحليّة قديمة يصعب الدفاع عنها. فدمّروا المدينة السابقة ونقلوها على بعد 5

كيلومترات من البحر باتّجاه سفح ما يسمّى اليوم بتلّة القلعة، حيث تواجدت مستوطنة مسيحيّة في ذلك الوقت. حينها، ازدهرت الحقبة بشكل مدهش.



يقع خان المصريين على سفح تلّة القلعة في قلب مدينة طرابلس التاريخيّة (المصدر: صورة جويّة في بلدية الميناء (في 2010) ؛ جون غلوك، مدينة طرابلس الحديثة، جامعة هارفارد، 1967 ؛ التحقيقات في الموقع 2019)

بُني خان المصريّين (رقم 14) على مسافة لا تبعُد عن المعبر بين طريقين برّيّين مهمّين في تلك الفترة (بيروت – حمص ودمشق – البقاع – طرابلس)، وقريبة من معبر نهر أبو علي القديم. يقابله: الحمام المملوكي الشهير (رقم 12)، وخان الخيّاطين المملوكي (رقم 11). تقع القلعة (رقم 1) على قمّة التلّة، ويقع المسجد الكبير (رقم 2) والعديد من المدارس والمساجد الثانويّة في المنطقة نفسها وعلى مقربة منه (رقم 3–9، 15–27).



المعالم المصنّفة في مدينة طرابلس التاريخيّة وطرق النقل التاريخيّة (المماليك والعصر العثماني المبكر) (المصدر: كولار بول، لبنان، تخطيط مدينة طرابلس .... (تقرير بعثة اليونسكو)، 1953، صفحة 11)

نجت المستوطنات القديمة على الأرجح، منذ آلاف السنين، على الرغم من أنّه لم يتمّ العثور على بقايا منها. نحن نفترض أنّ الأضرحة التي تعود إلى ما قبل الإسلام (بعل، الفينيقيّة، اليونانيّة القديمة، المقدسات الرومانيّة القديمة) كانت تُعبد في الموقع المهيمن حيث القلعة اليوم. كما هو الحال في العديد من المواقع في جميع أنحاء العالم، من المحتمل أن تبدأ الخدمات بتلبية احتياجات السيّاح في المنطقة المعروفة اليوم بتقاطع الطريقين. بنى المماليك معظم المباني التراثيّة الوطنيّة المدرجة في طرابلس خلال الفترة المذكورة أعلاه، وكان الخان أحدها. نحن نفترض أنّ الخان آنذاك اعتُبر "مؤسّسة إسلامية" منذ تشييده، ولكن لا يوجد وثائق مكتوبة متوفّرة لإثبات هذه الفرضيّة.

اليوم، طرابلس هي المدينة التي تتضمّن معظم التراث المعماري المملوكي في العالم (المعالم المدرجة)، من بعد القاهرة. تمّ التبرّع بحمّام عزّ الدين الشهير (1295–99) المجاور، وبالمسجد الكبير المنصوري (1295–1314)، والعديد من المساجد الصغيرة (مثل العطّار، بجوار خان) وعدد من المدارس الدينيّة (المدارس القرآنيّة) وتمّ تشييدها خلال هذه الفترة المزدهرة، بالإضافة إلى بعض المباني التجاريّة مثل الخان.

أسلوب "الأبلق" في البناء، مساهمة المماليك في التراث المعماري العالمي

كانت ولا تزال المعالم الأثريّة المصنّفة جميعها الآن مزيّنة بأسلوب الأبلق، وهو الأسلوب السوريّ المتمثّل في استخدام الأحجار بالأبيض والأسود بالتناوب في البناء. ونقل الصليبيّون تقنيّة التزيين بالأبلق إلى أوروبا وجعلوها شائعة في عام 1300 تقريباً، على سبيل المثال في كاتدرائيات بيزا وفلورنسا. وفي القرن التاسع عشر، استُخدم هذا الأسلوب في كاتدرائيّة "لا ماجور" في مرسيليا وفي جميع أنحاء الولايات المتحدة.



خان المصريين. واجهة نحو الشرق. لاحظ زخارف الأبلق على المدخل الرئيسي للخان، الذي أصبح الآن جزءًا من سوق البركان.

المصدر: جان ياسمين، مشروع ترميم خان المصريين، الجامعة اللبنانية، طرابلس. 6.1999. (مقتطعة من خطة وضعت لـ "قسم DEES الخاص بالمطاعم")

بعد الحصول على السلطة في القاهرة، مصر، خلال القرن الثالث عشر، غزا المماليك منطقة الشام (الهلال المشرقي) التي تمتدّ من إسكندرون في تركيا، حتى جنوب الأردن حيث حدود الصحارى الكبرى في المملكة العربيّة السعوديّة. أصبحت دمشق مركزًا ثقافيًا. في القرن الرابع عشر، بدأت التجارة بين سوريا (عبر طرابلس) ودلتا النيل بالازدهار. تمّ بيع القطن المصري مقابل اللحوم من منطقة الشام والسلع – بما في ذلك البهارات – التي وصلت على ظهر الجمال من بلاد فارس وآسيا الوسطى عبر "طريق الحرير" (طريق يصل الشرق بالغرب).

أُنشئ الخان لتلبية احتياجات هذه القوافل، لذلك تمّ تعزيزه بحلقات دائريّة متّصلة بأسهم في الطابق الأول لحماية البوّابة الرئيسيّة. قام التجّار بتخزين سلعهم وتداولها في الطابق الأرضي، وسقوا الجمال عند النافورة في وسط الفناء قبل توجّهها إلى الاسطبلات القريبة، وناموا في إحدى الغرف الصغيرة المتعدّدة في الطابق العلوي. بقوا لمدّة أسابيع وأشهر، حتّى باعوا كلّ ما أحضروه، من أجل إعادة استثمار الأموال في البضائع وإعادة إحضار (القطن من مصر والسلع الثمينة من أوروبا). ويقبع حمام عزّ الدين في الشارع المقابل، حيث يستطيع المسافرون الاغتسال.

الفترة العثمانيّة: روكسيلان، المفضّلة لدى سليمان العظيم، إعادة الهيكليّة

استغرق الأمر حوالى مائتي عام حتّى ظهر الخان في الوثائق التاريخيّة، ثم ذُكر كوقف. لقد وجدنا عقود بيع العقارات في أرشيف محكمة طرابلس العثمانيّة التي تشير إلى أنّ الخان قد أُعطي لسلطات الأوقاف منذ تشييده، من قبل "المفضّلة لدى السلطان" بعد أن أصبح "خاصّ بالسلطان".

كانت السيّدة مشهورة ومعروفة في آسيا وأوروبا تحت اسم روكسيلان (1503–1558 تقريباً) وحظت بمهنة مذهلة. ولدت في ما يعرف الآن بأوكرانيا، وتمّ اختطافها من منزل والديها واقتيدت إلى سوق العبيد في اسطنبول. حينها، وصل الحكم العثماني إلى ذروته: كانت الأراضي الممتدّة من فيينا إلى مكّة المكرمة ومن شبه جزيرة القرم إلى المغرب تحت سيطرة سليمان العظيم، إمبراطور شرس، وقاسي، وناجح في حكمه في الوقت عينه. اشترى هذا الأخير روكسيلان كجارية، واعتبرها الأفضل لديه من بين الحريم لمهاراتها وشخصيّتها. أصبحت رفيقه، وتفوّقت على زوجاته الشرعيّات. بعد ذلك، أيّ حوالي عام 1521، عندما كان

في أواخر الثلاثينات، أطلق سراحها، باعتبار ذلك شرط قانونيّ قبل أن يُسمح له بالزواج منها، بعد أن أنجبت ابنهما الأوّل. وهكذا، في أوائل العشرينيات من عمرها، أصبحت المستشارة الأكثر ثقةً وأقوى امرأة على وجه الأرض في ذلك الوقت، وكان لها نفوذ سياسي وثقافي أكثر من ملكات إنجلترا أو إسبانيا.

لطالما اهتمّت بشكلٍ رئيسيّ بترويج القضايا التعليميّة والدينيّة ذات التوجّه الصوفيّ في جميع أنحاء الإمبراطوريّة العثمانيّة، وخاصّة في اسطنبول ودمشق والقدس والقاهرة ومكّة. استلمت مؤسّسات خيريّة من التجمّعات الصوفية الفقيرة وموّلت مؤسّسات جديدة. تشهد الوثائق التاريخيّة بأنّها أكملت ترميم التراث المعماري بشكل رئيسيّ في منطقة الشام، وفي مصر.

وقد وصلت إحدى المراسلات المطوّلة بين الزوجين إلى زماننا هذا. ويمكن الاطّلاع في الأرشيفات في إسطنبول على شهاداتهما الشعرية في الكثير من الأحيان، عن الحبّ المتبادل والحنان والنصائح التي تمّ تبادلها.

في وقت لاحق (غير محدّد)، خلال الفترة العثمانيّة التي انتهت عام 1922، خلال القرن التاسع عشر وفقًا لشهادات شفهيّة سبق أن تلقّيناها، تمّ إغلاق الأروقة في الطابق السفلي ودُمجت مع المستودعات الموجودة خلفها.

يبقى الهيكل الأصلي للخان، بما في ذلك المخازن، سليماً بعض الشيء، حيث تمّت إزالة جدارين فحسب، أمّا الحمولات الفولاذيّة من أوائل القرن العشرين، فتشكّل الدعائم الأساسيّة. خلال الفترة العثمانيّة، أصبحت الأسواق بجانب الطريق الرئيسي السابق أكثر أهميّة، ودُمج الخان معها.

الانتداب والاستقلال

انهارت الإمبراطوريّة العثمانيّة في عام 1922. خلال الولاية التي تبعتها، والتي منحتها عصبة الأمم (1922–1943) للفرنسيّين، جعلت إدارة هؤلاء من طرابلس، بوّابةً إلى سوريا: عندها تمتّعت المدينة ومیناءها بفترة ازدهار اقتصادي، وشهدت نموّ بشكل كبير. تمّ إنشاء السجل العقاري الرسمي وتحديد منطقة الحديد في مدينة طرابلس القديمة بما في ذلك الخان ومناطق السوق المحيطة به في عام 1935. وما زالت الخريطة وحدود الأراضي، إلخ، تشكّل أساسًا لما يستخدم اليوم.

وفي الفترة نفسها، تمّ إعداد قائمة المعالم الأثريّة المصنّفة وتعيين المخطّطين للعمل في المدينة: لقد فتح الفرنسيّون قلب المدينة القديمة من خلال هدم المباني القديمة وإنشاء ما يُعرف اليوم باسم طريق عبد الكريم عويضة من النهر غربًا، في حين أنّ ما هو معروف اليوم بجادّة رشيد كرامي أُنشأت بمحاذاة ضفاف الأنهار. وقد أحدث العمدة تغييرات في هيكل المدينة القديمة بعد فيضان نهر أبو علي في عام 1956 غير أنّ ذلك لم يُحدث أضرار في الخان الذي يقع على بعد حوالى 12 مترًا فوق مستوى النهر.

وبالتالي، أصبح مركز المدينة القديمة أكثر فقراً تدريجياً. وانتقل السكان الأصليّون المقيمون في منطقة الحديد المكتظّة بالسكان، والتي تتألّف من عائلات طرابلس القديمة والثريّة، باتّجاه حيّ عزمي وحيّ أبو سمرة وغيرها من الأحياء (الجديدة) في طرابلس.

بدأ المهاجرون الوافدون من القرى الجبليّة اللبنانيّة والمناطق المجاورة يسكنون في شقق خالية. بدأ هؤلاء يتأقلمون مع العيش في المدينة لكنّهم ظلّوا مرتبطين بعائلاتهم الشبيهة بالعشائر وأبقوا على أساليبهم الاقتصاديّة (الأراضي الزراعية) وعلاقاتهم العاطفيّة (زواج الأقارب) مع قراهم الأصليّة.

علاوةً على ذلك، توافد السوريّون المجرّدون من ملكيّتهم إلى المنطقة، مستأجرين أو مستقطنين مساحة متاحة يصلح العيش فيها، مرتبطين قليلاً بتاريخ المدينة وأهميّتها. أصبح حيّ الحديد فقيراً، ونمت هياكل السلطة غير الرسميّة. وقد قدّم شربل نحّاس عدّة إفادات من أفراد (عام 2001) وصفوا فيها خوفهم من دخول المنطقة في ذلك الوقت.

تدهور مخزون البناء تدريجيًّا، الذي يعود أغلبه إلى الوقف الإسلامي، وببطء. والسبب هو تلك القوانين السارية التي تمّ تحديد وتثبيت من خلالها إيجارات بسعر منخفض بشكل يبعث على السخرية (على سبيل المثال أقل من 100 دولار أمريكي سنويًا لغرفة معيشة واحدة في المدينة القديمة)، وهو مبلغ لا يمكن تغييره مقابل إرادة المستأجر والذي لم يسمح للمالك بالدفع مقابل الصيانة المناسبة حتى لو أراد هذا الأخير ذلك. خلال الحرب الأهليّة، استولت العصابات المحليّة على جزء من المدينة القديمة.

لقد تمّ التغلب على هذا الوضع خلال الفترة الأخيرة، لكنّ المنطقة ما زالت تفتقر إلى السحر بالنسبة للعديد من سكّان طرابلس. لا تزال القوانين الخاصّة بـ "اتفاقيّات الإيجار القديمة" سارية، والمواطنون الذين يعيشون في حيّ عزمي القريب يتجنّبون عادةً التجوّل في الأسواق (بحسب مقابلات أُجريت سنة 2019). وسيقوم

المشروع الحالي، الشبيه بمشاريع البلديّة القائمة على تحويل ميدان التلّ إلى منطقة تزدحم بالمشاة، بترقية قلب طرابلس القديم وجعله أكثر جاذبيّة لكلّ من السكان المحليّين والزوّار على حدّ سواء.

(المصادر:

ستيفان ويبر، مشروع ترميم سوق الحراج في تاريخ طرابلس. علم الآثار وإعادة التأهيل BAAL V10، 2006. والمعلومات الشخصيّة من إعداد ستيفان ويبر، وهو الآن مدير متحف برلين للفنّ الإسلامي (2019).

إيرا م. لابيدوس، المدن الإسلامية في العصور الوسطى المتأخّرة، جامعة كامبريدج، 1967.

هياف سلام-لايبش، هندسة مدينة طرابلس في عهد المماليك، مؤسّسة الآغاخان للعمارة الإسلاميّة، جامعة هارفارد، 1975.

ناتالي شاهين الشهاب، جيسكو للمقاولات، مشروع إعادة تأهيل خان العسكر – تقرير رقم 20130417

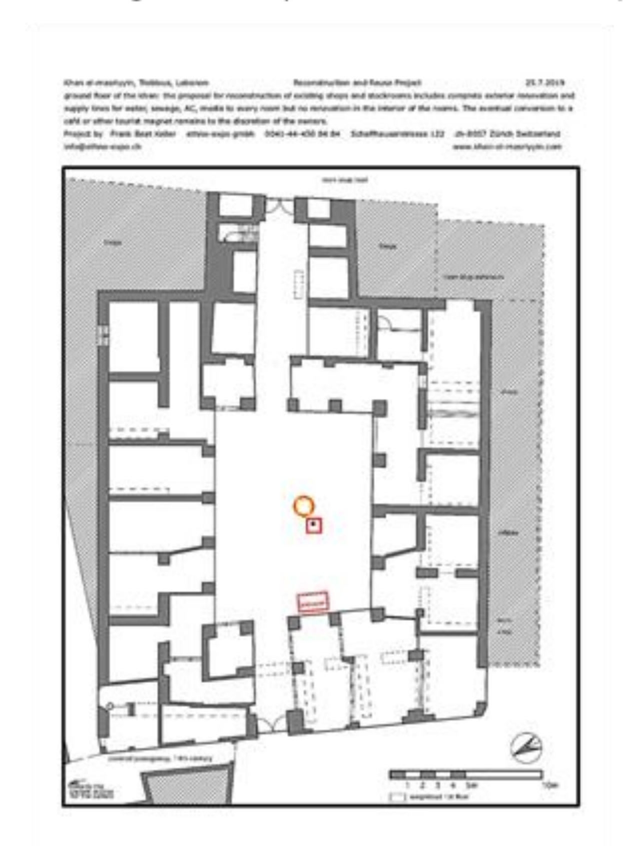
شربل نحاس، تحليل أصحاب المصلحة والتقييم الاجتماعي لمشروع التراث الثقافي المقترح وتنمية السياحة، تشرين الثاني/نوفمبر 2001

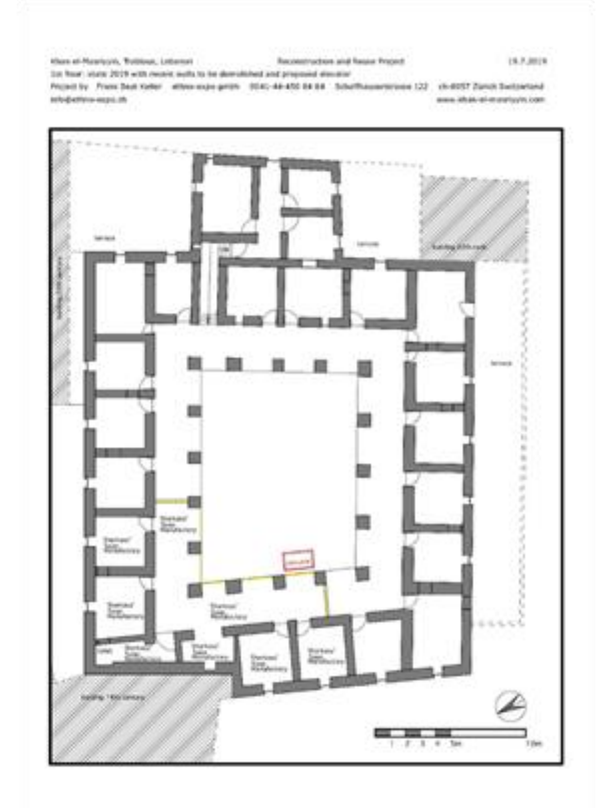
4. الوضع الحالي، قبل العمل بالمشروع (1440/2019 ساعة)

يتكوّن البناء من الحجر الجيري المحلي الصلب، المحفور في مقالع الحجارة غير البعيدة عن طرابلس، المتماسك مع بعضه بواسطة ملّاط قديم تم تجديده لاحقًا. ويعتبر البناء بالأوزان الثقيلة سليم بشكل عام على الرغم من أنّ جميع المفصلات يجب استخدامها بعناية؛ وجميع الأسطح والأجزاء الخشبيّة والحديديّة بالية أو متعفّنة أو يملؤها الصدأ.

أظهر مبنى المملوك الأصليّ أروقة في الطابق السفلي وكذلك في الطابق العلوي. في مرحلةٍ ما من تاريخه، أغلق أصحاب الطابق الأرضي الأروقة وجعلوا المساحة شبه العامة أصغر من مساحة التخزين الخاصة (أو المتاجر). كانت ولا تزال جميع الغرف بما في ذلك السلالم والممرات مغلقة بهدف التخزين، ولم تُعدّل الأسقف على مر العصور ما عدا تغيير الطلاء حيث وجد. وفي بعض الأماكن في السقف فجوات تتسرّب من خلالها المياه. أمّ الزخرفة بالأبلق على الواجهات (فوق البوّابات)، فهي سليمة بشكلٍ أساسي.

through. The ablaq decoration on the facades (above the gateways) is mainly intact.





ground floor plan (2018) **upper floor plan (2018)**

(all measurement have to be verified before restoration)

مشروع الطابق العلوي (2018) **مشروع الطابق الأرضي (2018)**

(يجب التحقق من جميع القياسات قبل الترميم)

(رسم بحسب سجل الأراضي الفرنسي (1935)، مع التعديلات وإعادة القياس في بعض الأحيان)

الأرضيّات بالية معيبة في بعض الأماكن، وبخاصّة في الفناء والممرّان المؤدّيان إلى الخارج، وهي غير أصليّة في أغلب الأحيان. يجب إزالة الحجر الجيري واستبداله جزئيًا، وتنعيم السطح وتسويته للسماح بالتصريف الصحيح. منحت المديريّة الوطنيّة للآثار/الإدارة العامّة للآثار (DGA) في بيروت، ممثّلة بمديرها، السيّد سركيس الخوري، تصريحًا (شفهيًا) لتجنّب التنقيب في الموقع؛ وبالتالي يمكن استعادة الأرض بسهولة.

تظهر بعض الأسطح بقايا من الطلاء والديكور القديم؛ وفي الطابق العلوي، رواق واحد مشهور بنجم يهودي من ست نقاط. تحتاج جميع الأسطح والسقوف إلى التنظيف من الأتربة والمنخفضات الهوائيّة وبقايا صناعة

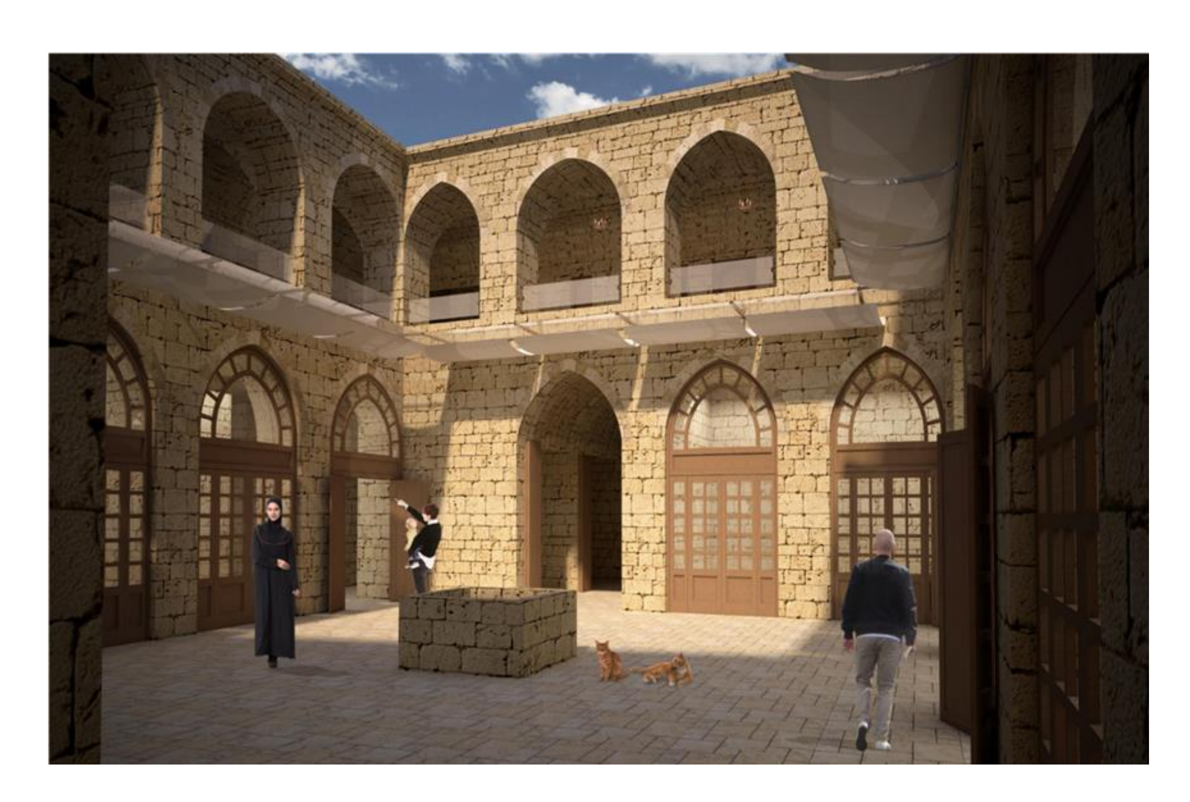
الصابون. بعض الغرف والأسقف في الطابق العلوي مغطاة بطبقة سميكة صلبة من الغبار الممزوج بزيت الزيتون وبقطران من حرائق الخشب والبنزين.

الطابق الأرضي

يمكن اعتبار الطابق الأرضي من الخان اليوم عبارة عن امتداد لسوق بازركان الذي يؤدّي شمالًا نحو سوق الحراج، حيث يباع الصابون في متاجر عديدة، فضلاً عن الملابس الداخليّة، والأحذية، والمعدّات الكهربائيّة، وأزياء النساء، إلخ. تمّ تجديد خمسة أو ستّة متاجر من الداخل من قبل مستخدميها الحاليين، وإغلاق بعض المتاجر أمام عامّة الناس، ويُستخدم بعضها كمخازن للمحلات التجاريّة في الأسواق خارج الخان، في حين أنّ البعض الآخر، كالفناء، مليء بالأثاث المهمَل، إلخ. معظم المتاجر ملكٌ لأصحابها، وبعضها مستأجرة وخارجة عن العقد منذ الانتداب أو بموجب التشريعات الحديثة. يمكننا ملاحظة هيمنة الكابلات الكهربائيّة وتجهيزات التلفزيون والحديد الصدئ من الخارج وكذلك من الفناء.



الفناء المواجه لجهة الشرق، قبل (2018) وبعد التجديد (2023) (لا تزال الشجرة – وتمت إزالتها من أجل تحسين الرؤية). (الصورة والانطباع: ethno-expo gmbh 2018/2019)



السطح والطابق العلوي

يظهر السطح ملامح واضحة من الاضمحلال والإهمال؛ فقد تحلّل الطلاء الأصلي ولا يمكن إصلاحه إلّا جزئيًا. تمّ تبديل العديد من خزّانات المياه والأسلاك والأجهزة عن حالتها الأصليّة. يمتلك السيد عبد الناصر المير، مستأجر الغرفة رقم 14، المولّدات الكبيرة على سطح مبنى قريب حيث يحرق الديزل لإنتاج الكهرباء، يهتمّ بتوفير أحدث أنظمة الطاقة البيئيّة المتوفّرة في شمال لبنان.

أمّا في الطابق العلوي، فتنتج عائلة شاركاس الصابون من زيت الزيتون المحلّي إلى جانب العطور والصبغات الفرنسية المستوردة. يعود تقليد العائلة إلى منتصف القرن التاسع عشر، وتمتلك هذه الأخيرة غرفة واحدة فقط وتستأجر أو تشغل غرف أخرى – بالإضافة إلى معظم الأروقة المفتوحة. يمكن إزالة بعض الجدران المشيّدة بطريقة غير قانونيّة بسهولة.

لا أحد يعيش في خان، فالبوّابات مغلقة خلال فترات الليل.









Rooms and arcades used for producing soap, occupied by squatting (2019)

غرف وأروقة تستخدم لإنتاج الصابون، مأهولة عبر الاستقطان

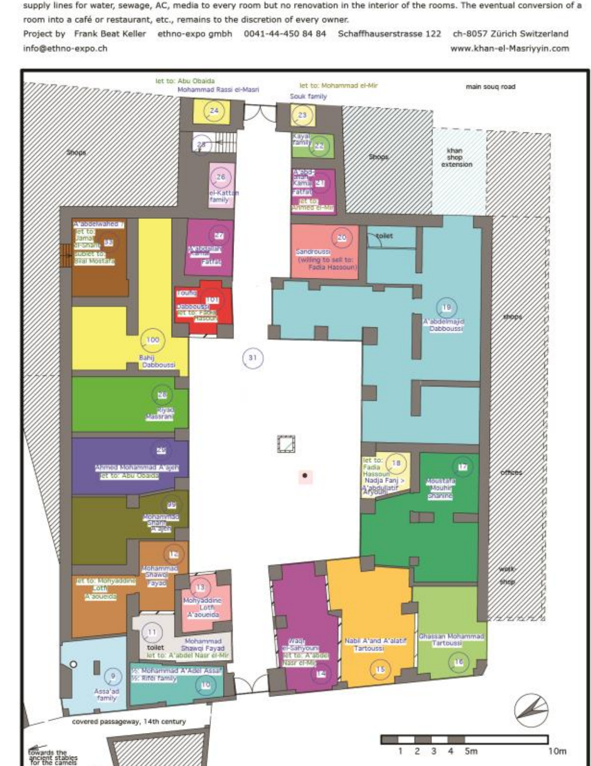
الملكية الحاليّة (2019)

في الطابق الأرضي حوالى 26 غرفة (من 3 إلى 38 متر مربع لكل منها)، و26 غرفة في الطابق العلوي (3 إلى 20 متر مربع لكل منها).

تدير الأوقاف الإسلاميّة في طرابلس المؤسّسات الإسلاميّة التقليديّة في المدينة ولها الحق في اتّخاذ القرارات المتعلّقة باستخدام ثلثيّ الغرف المعنيّة (انظر الخطط المنفصلة غير المدرجة في هذا الكتيّب). وتُفرض رسوم بنسبة 10٪ في حال بيعها.

يتضمّن السجل العقاري (بلدية طرابلس) أكثر من 300 مالك مختلف في عام 2018، حصل بعضهم على ميراث غير مقسّم من أصحاب الملك السابقين الذين ماتوا في الستّينيات. يمتلك العديد من مالكي بعض الغرف 2400/1 أو 2400/2 جزء فقط من أصل 2400/2400 قيراط، وهي الطريقة اللبنانيّة لتقسيم الممتلكات العقاريّة المشتركة.

هذا يعني (في الحالة القصوى) أنّ مجموعة من 60–100 شخصًا منتشرين في كندا ونيوزيلندا يمتلكون غرفةً واحدةً، مساحتها 14 مترًا مربعًا، وهذه الحالة تمثّل إحدى أكبر الإشكاليّات الحاصلة. أمّا الغرف الأخرى، فيملكها شخص واحد فقط (2400/2400) أو مجموعة من الأقارب الذين يعيشون في منطقة طرابلس. وتملك إحدى الأوقاف الأثريّة غرفتين (مؤسّسة إسلاميّة بموجب الشريعة الإسلاميّة، ربّما عفا عليها الزمن)، من دون عنوان محدّد. وتنتمي خمس أو ستّ غرف إلى أشخاص يعيشون في الخارج؛ ونستطيع الاتّصال ببعضهم، على خلاف البعض الآخر. ويعيش أصحاب 48 غرفة في طرابلس أو في المناطق المجاورة لها.





لقد حدّدنا شخصًا واحدًا يعيش في طرابلس أو في الجوار ليكون مسؤولاً عن كلّ رقم في السجل العقاري (رقم واحد يعيّن غرفة واحدة أو عدّة غرف)، ويمثّل محامٍ بعض العائلات.

5. تكلفة التجديد

انطلاق الأعمال

يشمل التجديد تنظيف وإصلاح و/أو استبدال الهيكل القديم (السقف والواجهات والنوافذ والأبواب والبوّابات والأرضيّات والأروقة). كما ستُستخدم الموادّ "الخضراء" فقط: أيّ بعيداً عن استخدام موادّ سامّة. وستتمّ مناقشة مسألة استخدام هذه المواد واختيارها بالتعاون الوثيق مع أفراد ذوي الصلة في مديريّة الآثار لتلبية أفضل المعايير المعماريّة والتاريخيّة والبيئيّة المناسبة.

بالإضافة إلى ذلك، سيتمّ إحضار التركيبات الحديثة (داخل الجدار / تحت الأرضية / مُثبتة بسلاسة) إلى كلّ غرفة (المياه والصرف الصحيّ والكهرباء ووسائط الإعلام)، وتنصيب الفناء مسبقًا للتظليل ويمكن استخدامه لاحقًا للمناسبات والتجمّعات.

خلال عمليّة التجديد، ستبقى المتاجر مفتوحة. لذلك، فإنّ إجراء الأعمال المتأنّية بعناية أمر إلزامي لتقليل إحتمال الخسارة في المبيعات. وسيبقى الوصول إلى معظم المتاجر متاحاً خلال فترة التجديد بأكملها (إمّا من الخارج أو من الداخل).

سيتعرّض البعض للإزعاج بسبب الضوضاء والغبار لعدّة أسابيع، بينما يجب أن يغلق آخرون متاجرهم لبضعة أسابيع وسيحصلون نتيجة ذلك على تعويض.

المرحلة الأولى

إزالة جميع الأجهزة الموجودة على السطح، واستبدال الأجهزة الضروريّة بالحلول المؤقّتة، وتجديد السطح للحصول على نتيجة مثاليّة، وتركيب/بناء جدران دعم، والتركيبات والمقابس لمشروع الطاقة الشمسيّة المحايد للمناخ. تجديد الواجهة من جهة الجنوب، بما في ذلك تجديد المدرّجات. (لا تجديد للأكشاك أسفل المدرّجات).

المرحلة الثانية

تجديد واجهات الفناء الغربيّة والجنوبيّة بما في ذلك الأروقة (والأبواب) في الطابق العلوي والممر باتّجاه الغرب. تجديد الواجهات المقابلة لجهة الشمال والغرب بما في ذلك البوّابة. تركيب معدّات توزيع الطاقة.

المرحلة الثالثة

تجديد واجهات الفناء الشرقيّة والشماليّة بما في ذلك الأروقة (والأبواب) في الطابق العلوي، والسلّم والممر باتّجاه الشرق (إلى السوق). تجديد الواجهات الرئيسيّة المقابلة لجهة الشرق (السوق) بما في ذلك تظليل طريق البوّابة والسوق.

المرحلة الرابعة

تجديد أرضيّات الفناء، بما في ذلك تركيب نافورة جديدة.

المرحلة غير المؤكّدة

تجديد الغرف المغلقة في الطابق العلوي، وتركيب المصعد، واستكمال دار الضيافة في الطابق العلوي (بعد تلبية المتطلّبات القانونيّة لإعادة الاستخدام فقط).

تقدير التكلفة، أسعار سنة 2019	**(بالدولار الأميركي)**
– مشروع أولي، بحث، تحديد أصحاب الملك، قياسات، رسم الخطة، الطباع، الوثائق، الرسوم القانونيّة، أتعاب المحاماة، (حالة المشروع بعد الاجتماع الأول لأصحاب الملك) 31 كانون الأوّل/ديسمبر 2019	226.000
– تنظيف وتجديد جميع الواجهات بما في ذلك الأروقة (2.350 م^2)* 120/م	282.000
– سقالات (800 م^2)، على ثلاث مراحل * 20.000	60.000
– تنظيف وتجديد السقف (600 م^2) * 300/م^2	180.000
– تركيب خطوط الإمداد ومياه الصرف الصحيّ، 52 غرفة * 8.000/غرفة	416.000
– 24 باب * 1000؛ 26 بوابة * 5'000 ؛ 23 نافذة * 800	172.000
– مشروع الطاقة الشمسيّة المحايد للمناخ (بما في ذلك تخزين الطاقة)	280.000
– أرضيات في الممرات، الفناء، السلّم، الأروقة 330 م^2 * 300/م^2	99.000
– موقع إلكتروني، الاتّصالات الدوليّة، الترجمات، التمويل،	120.000
– استيعاب اللاجئين السوريّين لأعمال التجديد المستقبليّة في بلدهم	120.000
– التعويضات والرسوم القانونيّة والتأمين	100.000
المجموع 1	**2,055.400**
– نفقات غير متوقّعة 10 ٪	205.540
المجموع 2	**2,260.940**
– العمارة والتخطيط والمراقبة المحليّة، 15 ٪ من القيمة أعلاه	339.141
– التقريب	-81
المبلغ الإجمالي	**2,600.000**

تقدير كلفة التجديد (يجب تأمين التمويل بحلول عام 2020 – 2023)

بالدولار الأمريكي

	2020	2021	2022	2023	المجموع
المشروع الأولي لغاية 1-1-2020	226.000	–	–	–	226.000
تنظيف وترميم الواجهات	–	141.000	141.000	0	282.000
السقالات	–	20.000	30.000	10.000	60.000
تنظيف وترميم الأسقف	–	120.000	50.000	10.000	180.000
تركيب خطوط الإمداد في جميع الغرف	–	0	208.000	208.000	416.000
الأبواب والمنافذ والنوافذ	–	0	120.000	152.400	172.400
مشروع الطاقة الشمسيّة المحايد للمناخ	20.000	20.000	100.000	140.000	280.000
الأرضيّات والفناء وغيره	–	0	39.000	60.000	99.000
الموقع الإلكتروني والاتصالات الدوليّة والتمويل	40.000	20.000	30.000	30.000	120.000
استيعاب اللاجئين السوريين	–	40.000	40.000	40.000	120.000
التعويضات والرسوم القانونيّة والتأمين	0	40.000	35.000	25.000	100.000
	286.000	**401.000**	**793.000**	**575.400**	**2.055.400**
10% للنفقات غير المتوقّعة	28.600	40.100	79.300	57.540	205.540
	314.600	**441.100**	**872.300**	**632.940**	**2.260.940**
15% للهندسة المعماريّة والتخطيط والمراقبة المحليّة	47.190	66.150	130.845	94.941	339.141
تدوير	210	– 250	– 145	119	– 81
المجموع الكلّي	**362.000**	**507.000**	**1.003.000**	**728.000**	**2.600.000**

6. شرط ضروري: دار ضيافة في الطابق العلوي

بيان المهمّة

للحفاظ على نظافة الخان وحالته الجيّدة وصيانته بعد التجديد، تعدّ المبادرة والمسؤوليّة الخاصّة أمرًا بالغ الأهميّة. ويتبينّ لنا من خلال الملكيّة الحاليّة والتجربة عبر عقود عديدة، وجود ميل نحو إهمال التراث المعماري والثقافي. على عكس ما يعتقده العديد من سكان وأصحاب متاجر المدينة القديمة عندما يفكّرون بأنّ المباني الحديثة المصنوعة من الفولاذ والزجاج تضفي الطابع العصري، فنحن (فريق المشروع) نعتقد بقوّة أنّ إعادة استخدام المعالم المدرجة في القائمة لها أهميّة قصوى بالنسبة للهويّة المحليّة والوطنيّة.

نظرًا للحالة الفعليّة للأموال العامّة في لبنان، والدين الخارجي المرتفع جدًا (161٪ من الناتج القومي الإجمالي، وفقًا لموقع http://worldpopulationreview.com، فإنّ التحدي الاستثنائي الذي يتعينّ على البلاد أن تواجهه هو أن تتحمّل مسؤوليّة ملايين اللاجئين وفكرة انعدام الأمن من الوضع السياسي في منطقة الشام بشكل عام، ستبقى فرصة أن تقدر بلديّة طرابلس على تحمّل تكاليف صيانة الخان في المستقبل، ضعيفة لسنوات عديدة قادمة.

أظهرت عمليّات تجديد مماثلة في مختلف أنحاء العالم، بما في ذلك قضيّة خان العسكر وخان الصابون، أنّ تحوّل هذه المباني بعد التجديد إلى أماكن ثقافية مموّلة من السلطات المحليّة وخاضعة لإدارتها، لا يعمل بشكل جيّد بسبب نقص التمويل اللازم للنفقات الجارية. في الواقع، تمّ تقليص النشاطات الثقافيّة في المكانين المذكورين تقريبًا إلى الصفر في عام 2019. ومن المتوقّع أن تتشابه تجارب مماثلة في خان الشرع في صيدا.

دار الضيافة في الطابق العلوي

لهذا السبب ثمّة حاجة إلى إنشاء شراكة قائمة بين القطاعين العام والخاصّ. سيتم العثور على تأمين التمويل العام (الوطني وكذلك الدولي) للمنظمات غير الحكوميّة وجمعها لتغطية تكاليف الاستعادة. وثمّة حاجة إلى تأمين تمويل خاصّ (كاستثمار) لتحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة يلبّي احتياجات السيّاح الدوليّين بهدفٍ تجاريّ سليم.

ومن أجل الحصول على أفضل النتائج لمشروع التجديد وإعادة الاستخدام، من الضروري إنشاء فندق أو دار ضيافة يديره القطاع الخاصّ في الطابق العلوي: سيتولّى مدير الفندق رعاية المبنى والحفاظ عليه ومنع سوء استخدامه وتوفير الأمن (لنفسه وللضيوف)، والمحافظة على نظافة الفناء، وعلى حالة الأروقة الجيّدة، ومنع إلقاء القمامة والنفايات على الموقع، ويعدّ نفسه مسؤولاً عن المصعد، إلخ.

ستصبح جميع الطوابق العليا أو معظمها داراً للضيافة، يمكن الوصول إليها عن طريق المصعد الجديد في الفناء (البناء المصنوع من الزجاج الشفّاف والحديد)، أو بدلاً من ذلك، عن طريق السلالم شديدة الانحدار. وتعتبر هذه الأخيرة بمثابة مخرج للحالات الطارئة أيضاً.

من الواضح أنّه يجب أن تنتقل عمليّة تصنيع الصابون الحاليّة من قبل عائلة شاركاس إلى خارج الخان لأسباب تتعلّق بالسلامة، حيث أنّ المخزونات الكبيرة من الزيوت وغيرها من مكوّنات الصابون تشكّل خطراً كبيراً بجوار المباني حيث إقامة الضيوف. يمكن السماح فقط لخطوات العمل القائمة على تزيين المنتجات النهائيّة في المبنى، ربما تبقى ورشة صغيرة فيه حيث يمكن للسيد شاركاس إظهار فنّه في تحويل الصابون الخام إلى المادّة النهائيّة.

في المقابل، سوف تزدهر منافذ الصابون (متجر) من ناحية الأرباح وعدد الجمهور الدولي والوطني والمحلي الذين سيتجولون في الخان و/أو سيمكثون فيه أثناء الليل.

إمكانات إضافيّة للخان في المستقبل

عند تجديده وصيانته جيدًا، يفتح الخان فرصًا جديدة للتسوق في الطابق الأرضي (مقهى، مطعم، ومتجر مثلّجات الجيلاتو)؛ ربما تهتمّ المكاتب التي تلبّي احتياجات السيّاح باستئجار بعض المناطق الشاغرة الآن. في أيّ حال، ثمّة

حاجة إلى مكان شاغر يحصل الضيوف المقيمون فيه على وجبة الإفطار وفرصة للجلوس في المساء. أبدى أصحاب الملك الحاليّون اهتمامًا بهذا الاقتراح ويفكّرون في تغيير المصلحة المستخدمة في أماكن عملهم بمجرّد الانتهاء من عمليّة الاستعادة.

علاوةً على ذلك، سيصبح الفناء مكانًا حميميًا للاستخدام الخاصّ في المساء. ويمكن للأفراد المهتمّون استئجاره، نظرًا لتوفّر جميع المقوّمات المتعلّقة بالمناسبات (التثبيتات الداخليّة التي يوفّرها مشروع التجديد، المقهى، إلخ). وبهذه الطريقة، يمكن للفناء أن يصبح موقعًا جذابًا للمناسبات الثقافيّة المنظّمة بشكل خاصّ.

المشاكل والتقييم الشامل

يحتاج المستثمر المستقبلي الذي يرغب في تأسيس الفندق وإدارته إلى إبرام عقود موثوق بها (ملكيّة أو اتفاقيّات تأجير طويلة الأجل للغرف)، وتوفير الأمن المالي والسماح بوضع مخطّط سليم ذات القيمة المنخفضة. لا يمكن إنكار المخاطر السياسيّة الموجودة في منطقة الشام، بما في ذلك الأعمال القتاليّة بين إسرائيل والدول المجاورة: في حال اندلاع الحرب، سيتجنّب السيّاح الدوليّون المجيء إلى لبنان. ومع ذلك سيبقى المغتربون اللبنانيّون وطالبو الخدمات الصحيّة السوريّون وموظّفو الإغاثة وإعادة الإعمار من/إلى سوريا، متواجدين.

تستند تقديرات الأرباح والخسائر إلى الإشغال المنخفض والمتوسط. بعد مرور الفترة الأوّليّة، من المتوقّع ارتفاع معدلات الإشغال (وبالتالي ارتفاع الدخل مع تكاليف ثابتة تقريباً). وبعد قضاء فترة أوّليّة تبلغ قيمتها 60 دولارًا أمريكيًا للشخص والليلة، من المحتمل أن ترتفع الأسعار بنسبةٍ تصل إلى 50٪ في حالة حصول الخان على مراجعات جيّدة عبر وسائل الإعلام وعلى مواقع الحجز.

7. تحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة

حجم دار الضيافة (لـ 14 ضيفًا)

يضمّ الطابق العلوي 24 غرفة. لا يزال شاركاس، مُنتج الصابون، مستأجرًا قانونيًا في الغرف الخمسة. كما أنّه يملك غرفة واحدة بعيدة عن متجره، ويجب مناقشة استخدامها. لذلك، يمكن إنشاء 5 غرف وفي داخل كلّ منها سرير مزدوج، وحمّام خاصّ، بالإضافة إلى إنشاء جناح عائلي واحد في داخله 4 أسرة (موزّعة على غرفتين وحمام خاصّ) لـ 14 ضيفًا كحد أقصى.

أمّ بالنسبة إلى الموظفين، فلهم غرفة استقبال/مكتب وغرفة نوم واستراحة واحدة (يلزم حضور موظّف الاستقبال على مدار 24 ساعة).



الممرات في الطابق العلوي المؤدّية إلى غرف الضيوف (بعد التجديد) (ملتقطة من باسم زودة 2019، ethno-expo gmbh)

يمكن المباشرة بالتجديد بإذن من أحد أصحاب الملك المختلفين لكلّ غرفة فقط، لكنّ التغيير من ناحية الاستخدام (أيّ تحويل المخزن/المتجر إلى دار الضيافة) يحتاج إلى إذن أصحاب ملك جميع الغرف، ويكون ذلك سهلاً إذا كان أصحاب الملك واحداً أو مجموعة صغيرة من الأشخاص الذين يعيشون في طرابلس أو في محيطها.

ومع ذلك، من المستحيل الحصول على إذنٍ لخمس غرف. في تلك الحالات، يتعينّ مطالبة 60 إلى 100 وريث في البلدان البعيدة بتقسيم ميراثهم حتى يتمكّنوا من إصدار توقيعات قانونيّة أمام شخص رسمي بتوقيع هذا الأخير المعترف به قانونًا من قبل السفارة اللبنانيّة في البلد المعنيّ. حتى إذا كان من الممكن استخدام هذه الغرف كغرف نوم في مستقبل بعيد، فمن الأكثر واقعيّة تخطيطها كمخازن، وبالتالي اقتصار المشروع على 14 سرير (بدلاً من

20(. يتم استخدامها للتخزين الآن وستظلّ على هذا الحال بعد التحويل)للملابس الداخليّة، والأجهزة، والاحتياطات، والأوراق الماليّة(، لذلك لا داعي لتغيير استخدامها رسمياً.

مخطط فندق بوتيك، يبدأ بـ 14 سريراً

Khan wl-Masriyyin, Trablous, Lebanon — Reconstruction and Reuse Project — V. 29.11.2019

1st floor: transformation into a boutique hotel with proposal for furnishing. Arcades permanently open to guests. Open to visitors of the soap manufactory during daytime only. To be transformed into guest rooms: (4-bedded suite + 5 double rooms)

Rooms not to be transformed for legal reasons (owners absent) remain: (5 depots)

Soap manufactory remains within its premises. Café for breakfast on ground floor. Courtyard enabled for event use.

terrace
4-bedded family suite
terrace
building 20th cent.
building 20th century
double room
double room
depot no.5
open use
double room
terrace
double room
double room
depot no.4
depot no.2
bathroom to double room
elevator
Sharkass' Soap Manufactory
Sharkass' Soap Manufactory
depot no.1
staff's rest room
reception (office)
toilet
Sharkass' Soap Manufactory
Sharkass' Soap Manufactory
Sharkass' Soap Manufactory
building 14th century
1 2 3 4 5m 10m

الضيوف المحتملون: البقاء لليلة في طرابلس بدلاً من رحلة قصيرة ليوم واحد من بيروت

حتّى عام 2019، وصلت أغلبيّة السيّاح والزوار إلى بيروت، لبنان عبر الطائرة. وبقي معظمهم إمّا في بيروت ويقومون برحلات داخليّة ليوم واحد إلى بعلبك وطرابلس وغابة الأرز ومغارة جعيتا، إلخ)الزوار الوافدون من الدول الأوروبيّة بشكلٍ أساسي(- أو يقيمون في منتجع ساحلي لوقت أطول)زوّار من الدول العربيّة(.

لن يجذب دار الضيافة في الخان سكان المنتجع، ولكنّه يوفّر بديلاً لأولئك الذين يفضّلون الإقامة لليلة في شمال لبنان بدلاً من العودة إلى فندقهم في بيروت بالفعل في وقت متأخر من بعد الظهر بعد رحلة قصيرة ليوم واحد.

الضيوف المحتملون: العملاء

نظرًا لعدم تمكّن دار الضيافة من توفير مساحة كبيرة لركن السيّارات بالقرب منه، فسوف يتردّد عليه بشكل أساسي المسافرون الأفراد والأزواج والمجموعات المؤلّفة من 3 أو 4 أشخاص الذين يتنقّلون عبر وسائل النقل العام)كونيكس، الباصات الصغيرة، سيّارات الأجرة(.

يتألّف العملاء بشكل رئيسيّ من السيّاح من الطبقة المتوسّطة، معظمهم من أصل أوروبي، بالإضافة إلى المسافرين من أمريكا وربّما اليابان وكوريا. وهم أصحاب خلفيّة تعليميّة سليمة وقادرون على دفع سعر معقول للإقامة لليلة واحدة أو لعدّة ليالي.

يهتمّ معظمهم بالشعور بالتراث المعماري وباللمحات في الأجواء الشرقيّة للأسواق التي تبدو غريبة بالنسبة لهم. نظرًا لأن البعض منهم قد يتأثر بالمخاوف والتحيّزات، فمن المهم جدًا المحافظة على جوّ آمن لهم)مهم جدًا!(داخل مبنى الخان.

نظرًا لاستضافة طرابلس لبعض أهمّ التراث المعماري للمماليك، في المرتبة الثانية بعد القاهرة المزدحمة، فلهذه المدينة القدرة على أن تصبح مركز استقطاب مهمّ للسياح الذين لديهم اهتمامات في التاريخ وتنمية المدينة العربية القديمة.

لا تزال تتواجد مجموعة صغيرة من اللبنانيّين المغتربين إلاّ أنّها تنمو ببطء)الجيل الثاني والثالث(وهم من الذين يعودون إلى بلدهم كلّ عام لقضاء عطلة قصيرة والاجتماع بأفراد الأسرة. وسيحرص البعض منهم على البقاء لفترة قصيرة من الزمن. توفّر الإقامة في قلب طرابلس القديمة الفرصة لإعادة الذكريات القديمة واستعادة الأذواق والعطور المنسيّة ومشاركتها مع أطفالك.

لا يتنافس دار الضيافة مع الفنادق التي تقدّم إقامة مطوّلة، أو مع منتجعات الفاخرة الخاصّة بالعطلات على الشاطئ.

بمجرّد إعادة إعمار سوريا، يمكن لدار الضيافة في الخان تقديم الطعام للزبائن الناشطين فضلاً عن موظّفي التنمية والمنظمات غير الحكوميّة وموظّفي الإغاثة المتّجهين إلى سوريا أو بيروت في طريقهم عبر شمال لبنان. سيرغب هؤلاء في إعادة شحن بطارياتهم في نصب تاريخي يلبّي المعايير المعاصرة في أحد أكثر الأسواق الشرقيّة في منطقة الشام.

ومن الممكن أيضًا جذب الطلاّب الميسورين من مراكز اللّغات في طرابلس خلال فترة الركود.

بناءً على سياسة سعر إدارة الفندق، قد يكون دار الضيافة ذا أهميّة لأفراد الأسرة الذين يرافقون السوريّين الخاضعين للعلاج في مستشفيات طرابلس أسبوعيًا أو كل أسبوعين.

تكاليف التحول إلى دار ضيافة)المبلغ المقدّر لـ 14 سرير(بالدولار الأمريكي

الممرّات والنوافذ والأبواب المدفوعة من قبل مشروع التجديد

- تجديد جميع الجدران والسقوف بما في ذلك الكهرباء في الجدار: 13 غرفة) 7 غرف نوم و 6 حمامات(* 000.3	39.000
- الأرضيّات بما في ذلك المياه الجوفيّة والصرف الصحي: 13 غرفة * 000.3	39.000
- الحمّامات: المعدّات الصحيّة، الأجهزة، بلاط الجدران: 6 * 000.15	90.000
- أسرّة مزدوجة، وخزائن، ومصابيح، وستائر، إلخ 7 * 000.5	35.000
- مكتب واحد/مكتب استقبال بما في ذلك الأثاث وأجهزة المكتب	12.000
- 5 موظفين وغرف تخزين)تجديد أساسي للمخزن(، بما في ذلك الرفوف والأثاث 5 * 500.2	12.500
- مكيّفات الهواء: 8 * 000.1	8.000
- المصعد، فضلاً عن القبو	180.000
- الرسوم القانونيّة، التأمين، إلخ.	10.000
المجموع 1	425.500
- النفقات غير المتوقّعة 10 ٪	42.550
المجموع 2	468.050
- الهندسة والتخطيط والمراقبة المحليّة، 15 ٪ من القيمة أعلاه	70.250
المبلغ الإجمالي)لعمليّة التجديد(	538.300
الموقع الالكتروني، التسويق الأولي، الرسوم القانونيّة، المحامون، الإعلان الأوّليّ، إلخ.	41.700
الاستثمار الكلّي للفندق في يوم افتتاحه الأول	580.000

تقدير الأرباح والخسائر (سنويًا) وأرباح الأسهم (٪ على الاستثمار)

<u>الإيرادات</u>

14 سريراً * 365 ليلة = 110.5 إقامة ليليّة ممكنة في السنة. السعة التقديريّة المستخدمة/المدفوعة لـ : شهر أيّار/مايو-تشرين الأوّل/أكتوبر: 75٪ (1916 ليلة)، 40% من شهر تشرين الثاني/نوفمبر إلى شهر نيسان/أبريل (1022 ليلة) = 938.2 ليلة و 60 دولاراً أمريكيًا على الشخص الواحد (ابتداءً من السنة الثانية من العمل فصاعداً، يمكن تحقيق إيرادات أعلى من خلال رفع السعر في الليلة وتحقيق معدّلات إشغال أعلى للغرف. ستكون الدعاية الشاملة حول الحفاظ على التراث المعماري الإسلامي مفيدة لاستقطاب المزيد من العملاء من خلال التسويق المكثّف بذكاء).	176.280
<u>النفقات</u> الاستهلاك الكامل لإجمالي الاستثمار: في غضون 20 عامًا: المعدّل السنوي:	29.000
استئجار 17 غرفة ويفضّل كـ % من الأرباح (لأغراض الحساب: تقدير الإيجار الثابت الذي لا يتجاوز 150/ شهر)	30.600
الأجور: مدير عام واحد (بما في ذلك التسويق، والموقع الالكتروني، وتنظيم المناسبات، إلخ)	25.000
الأجور: 3 أشخاص للاستضافة، والتنظيف، والاستقبال في فترات المساء (12.000 لكلّ منهم)	36.000
الاستبدال والمواد: 938.2 ليلة * 4 دولار أميركي	11.752
الغسيل: 938.2 ليلة * 3 دولار أميركي	10.074
تكاليف الإدارة: كهرباء، وسائط، مياه، إعلانات، رسوم، إلخ.	<u>12.000</u>
مجموع النفقات	154.426
المكاسب على رأس المال المستثمَر (580.000) : 76.3 % سنويًا (مخاطر صغيرة، تقدير متحفّظ للغاية)	<u>21.854</u>

8. <u>المهامّ المنجزة وخطة العمل</u>

المهامّ المنجزة (لغاية نهاية عام 2019)

- الأنشطة السابقة للمشروع، ودراسة الأبحاث المنشورة عن الموضوع، وعلم الآثار، وتاريخ تطوير المدينة
- إنشاء الفريق المعني بالمشروع (رئيس المشروع، ومدير العلاقات الإنسانيّة، والمهندس المعماري المحلي، والمساعدون، والمترجمون)
- القياسات، والرسم التخطيطي (100:1)، ومطبوعات خان ثلاثيّة الأبعاد عند تجديدها
- إجراء الإتصالات مع جميع المساهمين المهمين: وزارة الثقافة (المديرية العامة للآثار)، وبلدية طرابلس، وغرفة التجارة في طرابلس، والأوقاف الإسلاميّة في طرابلس، والسلطات الدينيّة
- تحديد هويّة مالكي كل الغرف، وتحديد هويّة المستأجرين
- تحديد النظير / المسؤول عن الاتصال لكلّ غرفة، والزيارات، والخطابات
- شراء غرفة واحدة من قبل رئيس المشروع "فرانك بيت كيلر" ليصبح شريكاً في الملكيّة متمتعاً بالحقوق القانونيّة
- التسويق الشامل ودراسة الجدوى لدار الضيافة؛
- إنشاء موقع www.khan-el-masriyyin.com (باللغة العربيّة)، وموقع www.karawanserei-tripoli.ch (باللّغات الإنجليزيّة والفرنسيّة والألمانيّة).
- نشر المقالات الأولى في صحف طرابلس؛ ووضع قاعدة للإتّصالات الإعلاميّة المستمرّة، بما في ذلك وسائل الإعلام الدوليّة
- تحديد شركاء الجامعة والمتاحف للمعرض المستقبلي حول المشروع؛ تم إجراء الإتّصالات الأوّليّة.
- تحديد الجهات الراعية المحتملة (الوطنيّة، والدوليّة، والمنظّمات غير الحكوميّة، والمؤسّسات، وغيرها)، تم إجراء الإتّصالات الأوّلية.
- تقديرات التكلفة والميزانيّة لكل من الترميم الخارجي (التمويل العام ومن قبل المنظّمات غير الحكوميّة) ودار الضيافة (استثمار خاصّ)
- ضمان الاستفادة من الغرفة رقم 10 لتكون بمثابة مكتب في الموقع للمشرف المحلي
- ضمان الاستفادة من الغرف رقم 28 و 49 لتكونا بمثابة مخزن في الموقع ومستودع لمواد البناء.

خطة العمل والإجراءات الأخرى (2020 - 2023)

- الإجتماع الأوّل مع الشريك في الملكية عُقد في شهر كانون الثاني (يناير) 2020، بقيادة محامي المشروع من طرابلس، بأغلبيّة كبيرة لصالح التجديد على أساس الورقة الحاليّة
- جمع التبرّعات
- طلب الحصول على رخصة بناء

- الاتّفاق مع المديريّة العامّة للآثار حول جميع التفاصيل ذات الصلة
- التجديد بالمعنى الدقيق للكلمة
- تصميم نظام إمداد الطاقة الشمسيّة مراعي للبيئة (بما في ذلك عقود لبيع الطاقة المنتجة خلال النهار) وتحديد شخص مستعد لاستثمار وإدارة هذه المحطة
- تحديد مستثمر لبناني لدار الضيافة (بما في ذلك صيانة المصعد والفناء)
- الإجراءات القانونيّة (عقود الإيجار) ليصبح جميع مالكي الغرف جزءًا من دار الضيافة
- الإجراءات القانونيّة (عقود تزويد الطاقة) بين مزوّد الطاقة الشمسيّة وجميع المستهلكين في خان
- تركيب دار الضيافة

حفل الافتتاح الرئيسي مع جميع السلطات والأشخاص المتعاونين المعنيّين.